

Aportación de bienes a una sociedad

Tratamiento tributario y determinación del impuesto por estas aportaciones

Miércoles, 11 de septiembre de 2024



Las aportaciones de capital realizadas por los accionistas en una sociedad mercantil están reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM). Esta normativa establece los requisitos que deben cumplirse cuando dichas aportaciones se efectúan en efectivo, bienes o incluso intangibles. Además, es crucial valorar las implicaciones fiscales que cada tipo de aportación genera tanto para los accionistas como para la sociedad.

¿Qué es la CUCA?

Independientemente del tipo de aportación, el artículo 78, undécimo párrafo, de la LISR, exige que las personas morales mantengan una Cuenta de Capital de Aportación (CUCA). Esta cuenta se compone de las aportaciones de capital y las primas netas por suscripción de acciones, y se reduce con las disminuciones de capital efectuadas. Para su correcta integración, se debe considerar lo siguiente:

- no se incluyen como capital de aportación las reinversiones o capitalizaciones de utilidades, ni ningún otro concepto que forme parte del capital contable de la persona moral, ni las reinversiones de dividendos o utilidades en aumentos de capital dentro de los 30 días siguientes a su distribución
- los aumentos de capital se registran en el momento en que se paguen y las reducciones se contabilizan cuando se efectúe el reembolso

La CUCA debe actualizarse desde el mes en que se realizó la última actualización hasta el mes de cierre del ejercicio correspondiente. Si se realizan aportaciones o reducciones de capital posteriormente, la actualización se hace desde el mes de la última actualización hasta el mes en que se pague la aportación o el reembolso, según sea el caso.

La CUCA se ve afectada por los siguientes conceptos:

Efectos	Conceptos
Incrementa	<p>Aportaciones de capital</p> <ul style="list-style-type: none"> • primas netas por suscripción de acciones efectuadas por los socios o accionistas • utilidad distribuida conforme a la fracción II del artículo 78 de la LISR (después de haberle disminuido la de la fracción I)
Disminuye	Con las reducciones de capital

En una fusión o escisión de la sociedad, el saldo de la CUCA se transmite a las sociedades que surjan o que subsistan con motivo de dichos actos, según corresponda.

Aportaciones en Especie

Cuando los accionistas realizan aportaciones en especie, ya sea de bienes muebles o inmuebles, se efectúa la transferencia de propiedad a la sociedad. La sociedad debe aplicar el tratamiento fiscal adecuado según el tipo de bien, por ejemplo:

- inmueble destinado a las actividades de la empresa. Es una inversión y será objeto de la depreciación correspondiente

- mercancías. Estas se incluirán en el costo de lo vendido en el periodo en que se comercialicen

En todos los casos, los bienes se valuarán según el precio, como valor de la aportación.

Según el artículo 16, párrafo segundo de la LISR, la aportación de capital en especie no es un ingreso acumulable.

Por otro lado, para el accionista que realiza la aportación, se entiende que hay una enajenación de bienes conforme al artículo 14 del CFF. Por lo tanto, el accionista debe calcular el ISR correspondiente a esta transacción, de acuerdo con el Capítulo IV del Título IV de la LISR (enajenación de bienes).

El valor de los bienes para efectos de la aportación debe ser consignado en el acta de asamblea correspondiente.

Para ilustrar este caso, el señor Víctor Jaramillo aporta un inmueble a la sociedad de la cual es accionista, con el propósito de incrementar su participación accionaria. En este contexto, él debe reconocer la enajenación del bien para efectos fiscales, acumulando la ganancia obtenida según los datos siguientes:

Concepto	Subtotal	Importe	Fecha
Valor en que se aporta a la sociedad		\$ 11,000,000.00	02/07/24
Monto en que adquirió el inmueble		7,300,000.00	30/04/18
Terreno	4,190,200.00		
Construcción	3,109,800.00		
Gastos notariales pagados por la escrituración		300,000.00	30/04/18
Derechos pagados por la escrituración		30,000.00	30/04/18
ISAI pagado en la compra del inmueble		310,540.00	30/04/18
Avalúo pagado para la aportación del bien		25,000.00	10/06/24

Como primer punto se determina el costo de adquisición de la construcción y del terreno, sin incluir intereses ni otras erogaciones que se hubiesen cubierto, solo se toma la contraprestación para su adquisición (arts. 123 y 124, LISR).

El valor de la construcción se disminuye a razón del 3 % por cada año completo transcurrido desde su adquisición y hasta la aportación a la sociedad (art. 124, fracc. II, LISR).

Disminución de la construcción

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción	\$ 3,109,800.00
Por:	Por ciento de disminución anual	3 %
Igual:	Deducción por cada año	\$ 93,294.00
Por:	Número de años completos de tenencia	6
Igual:	Disminución de la construcción	\$ 559,764.00

Costo de la construcción disminuido

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción	\$ 3,109,800.00
Menos:	Disminución de la construcción	559,764.00
Igual:	Costo de la construcción disminuido	\$ 2,550,036.00

El costo de la construcción disminuido no puede ser inferior al 20 % del costo de la construcción inicial, pues de ser así, se tomará como deducción este último.

Monto mínimo como costo de la construcción

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción	\$3,109,800.00
Por:	Por ciento mínimo a considerar	20%
Igual:	Monto mínimo como costo de la construcción	\$621,960.00

El costo de la construcción disminuido es superior al mínimo del 20 %; por ello, se considerará el mayor para efectos de actualizarlo desde la fecha de adquisición y hasta el mes inmediato anterior a la aportación.

Costo de la construcción actualizado

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción disminuido	\$ 2,550,036.00
Por:	Factor de actualización	1.3574
Igual:	Costo de la construcción actualizado	\$ 3,461,418.87

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior a la aportación (junio 2024)	134.594
Entre:	INPC del mes en que se efectuó la adquisición (abril 2018)	99.154847
Igual:	Factor de actualización	1.3574

El terreno se actualiza desde el mes en el que se adquirió y hasta el mes inmediato a su aportación.

Costo del terreno actualizado

	Concepto	Importe
	Costo de adquisición del terreno	\$ 4,190,200.00
Por:	Factor de actualización	1.3574
Igual:	Costo del terreno actualizado	\$ 5,687,777.48

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior a la aportación (junio 2024)	134.594
Entre:	INPC del mes en que se efectuó la adquisición (abril 2018)	99.154847
Igual:	Factor de actualización	1.3574

El monto de la construcción disminuido y actualizado más el del terreno a la fecha de enajenación, dan como resultado el costo comprobado de adquisición actualizado, el cual no podrá ser menor al 10 % del monto en que se toma como aportación a la sociedad (art. 121, fracc. I, LISR):

Costo comprobado de adquisición actualizado

	Concepto	Importe
	Costo de la construcción actualizado	\$ 3,461,418.87
Más:	Costo del terreno actualizado	5,687,777.48
Igual:	Costo comprobado de adquisición actualizado	\$ 9,149,196.35

Monto mínimo para considerar como costo comprobado de adquisición actualizado

	Concepto	Importe
	Precio de venta	\$ 11,000,000.00
Por:	Por ciento mínimo para considerar como costo comprobado de adquisición actualizado	10 %
Igual:	Monto mínimo para considerar como costo comprobado de adquisición actualizado	\$ 1,100,000.00

El costo comprobado de adquisición actualizado no fue inferior a dicho 10 %, por lo que se puede tomar el calculado como el monto deducible.

El accionista también puede tomar como una deducción autorizada para calcular la ganancia: los gastos notariales, los impuestos y derechos por escrituración, el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, las comisiones y mediaciones con motivo de la adquisición o de la aportación (art. 121, LISR).

Estos conceptos se actualizarán desde la fecha de su erogación y hasta el mes inmediato anterior a la de enajenación.

Gastos notariales por escrituración actualizados

	Concepto	Importe
	Gastos notariales por escrituración	\$ 300,000.00
Por:	Factor de actualización	1.3574
Igual:	Gastos notariales por escrituración actualizados	\$ 407,220.00

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior a la aportación (junio 2024)	134.594
Entre:	INPC del mes en que se efectuó la erogación (abril 2018)	99.154847
Igual:	Factor de actualización	1.3574

Derechos por escrituración actualizados

	Concepto	Importe
	Derechos por escrituración	\$ 30,000.00
Por:	Factor de actualización	1.3574
Igual:	Derechos por escrituración actualizados	\$ 40,722.00

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior a la aportación (junio 2024)	134.594
Entre:	INPC del mes en que se efectuó la erogación (abril 2018)	99.154847
Igual:	Factor de actualización	1.3574

ISAI pagado en la compra del inmueble actualizado

	Concepto	Importe
	ISAI pagado en la compra del inmueble	\$ 310,540.00
Por:	Factor de actualización	1.3574
Igual:	ISAI pagado en la compra del inmueble actualizado	\$ 421,527.00

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes inmediato anterior a la aportación (junio 2024)	134.594
Entre:	INPC del mes en que se efectuó la erogación (abril 2018)	99.154847
Igual:	Factor de actualización	1.3574

Avalúo del inmueble actualizado

	Concepto	Importe
	Avalúo pagado para la aportación del bien	\$ 25,000.00
Por:	Factor de actualización	1
Igual:	Avalúo del inmueble actualizado	\$ 25,000.00

Nota: No hay factor de actualización debido a que los INPC para determinarlo son del mismo mes

Si el importe en el que se aportó el bien es superior a las deducciones autorizadas, la diferencia es la ganancia por enajenación de inmuebles, en caso contrario habrá una pérdida.

Ganancia (pérdida) por enajenación del inmueble

	Concepto	Importe
	Valor de la aportación actualizado	\$ 11,000,000.00
Menos:	Costo comprobado de adquisición actualizado	9,149,196.35
Menos:	Gastos notariales por escrituración actualizados	407,220.00
Menos:	Derechos por escrituración actualizados	40,722.00
Menos:	ISAI pagado en la compra del inmueble actualizado	421,527.00
Menos:	Avalúo del inmueble actualizado	25,000.00
Igual:	Ganancia (pérdida) por enajenación del inmueble	\$ 956,334.66

El pago provisional del ISR se compone de dos partes, una se entera a la federación y la otra a la entidad federativa donde se ubique el inmueble (arts. 126 y 127, LISR).

El correspondiente a la entidad federativa es el resultado de aplicar la tasa de 5 % a la ganancia (art. 127, LISR).

Pago provisional para la entidad federativa

	Concepto	Importe
	Ganancia por enajenación del inmueble	\$ 956,334.66
Por:	Tasa aplicable	5 %
Igual:	Pago provisional para la entidad federativa	\$ 47,816.73

Para el correspondiente a la federación, la ganancia se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de aportación, sin que en ningún caso excedan de 20 años.

Base gravable para el pago provisional

	Concepto	Importe
	Ganancia por enajenación del inmueble	\$ 956,334.66
Entre:	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación	6
Igual:	Base gravable para el pago provisional	\$ 159,389.11

ISR

	Concepto	Importe
	Base gravable para el pago provisional	\$ 159,389.11
Menos:	Límite inferior de la tarifa	155,229.81
Igual:	Excedente del límite inferior	\$ 4,159.30
Por:	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	17.92 %
Igual:	Impuesto marginal	\$ 745.35
Más:	Cuota fija	14,194.54
Igual:	ISR	\$ 14,939.89

ISR a pagar a la federación

	Concepto	Importe
	ISR	\$ 14,939.89
Por:	Número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación	6
Igual:	ISR a cargo en términos del art. 126 de la LISR	\$ 89,639.32
Menos:	Pago provisional a la entidad federativa	47,816.73
Igual:	ISR a pagar a la federación	\$ 41,822.59

Estos pagos provisionales los enterará el notario responsable de la escrituración de la operación, y son independientes a la obligación que tiene el contribuyente de presentar su declaración del ejercicio por este ingreso, para lo que la ganancia por la enajenación se dividirá en dos:

- acumulable: la ganancia se divide entre el número de años transcurridos desde la fecha de adquisición y la de enajenación, sin que en ningún caso excedan de 20 años y el resultado se suma a los demás ingresos acumulables que en su caso tenga el contribuyente. El resultado se disminuye con las deducciones personales y se determina el ISR sobre los ingresos acumulables, en términos del precepto 152 de la LISR
- no acumulable: a la ganancia total se le disminuye de la ganancia acumulable calculada en el punto anterior. A la diferencia se le aplica la tasa que resulte menor conforme a los siguientes procedimientos:
 - se restan de la totalidad de los ingresos acumulables las deducciones personales con excepción de las señaladas en las fracciones I, II y III del numeral 151 de la LISR (gastos médicos, funerales y donativos) y el resultado es la base gravable a la cual se aplica la tarifa del artículo 152. El ISR que resulte se dividirá entre la base y el resultado es la tasa
 - se calcula la tasa de los últimos cinco ejercicios anteriores incluyendo el de la enajenación, acorde con el procedimiento del punto anterior. La suma de ellas se divide entre cinco y el resultado será una tasa promedio. Cuando no se hubiese obtenido ingresos acumulables en los cuatro ejercicios anteriores al de la enajenación, podrá determinarse la tasa de cada uno con el ISR que hubiese tenido que pagar de haber acumulado en cada ejercicio la parte de la ganancia determinada para 2024

Ganancia acumulable a los demás ingresos del ejercicio

	Concepto	Importe
	Ganancia	\$ 956,334.66
Entre:	Número de años entre la fecha de adquisición y la de enajenación	6
Igual:	Ganancia acumulable	\$ 159,389.11

Ganancia no acumulable

	Concepto	Importe
	Ganancia	\$ 956,334.66
Menos:	Ganancia acumulable	159,389.11
Igual:	Ganancia no acumulable	\$ 796,945.55

Valorando que este fue el único ingreso del accionista en el ejercicio, se determina el ISR sobre el ingreso menos las deducciones personales.

ISR

	Concepto	Total
	Ganancia acumulable por enajenación de inmuebles	\$ 159,389.11
Menos:	Límite inferior de la tarifa anual	155,229.81
Igual:	Excedente del límite inferior	\$ 4,159.30
Por:	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	17.92 %
Igual:	Impuesto marginal	\$ 745.35
Más:	Cuota fija	14,194.54
Igual:	ISR	\$ 14,939.89

Con estos datos se obtiene la tasa para aplicarse sobre la ganancia no acumulable.

Tasa 2024

	Concepto	Importe
	ISR	\$ 14,939.89
Entre:	Base gravable para determinar tasa	\$ 159,389.11
Igual:	Tasa 2024	0.0937

Siguiendo el mismo método se determinan las tasas de los cuatro ejercicios anteriores. Cuando no se hubiese obtenido ingresos en esos ejercicios, se toma la misma base gravable del 2021 y se le aplican las tarifas de cada uno de los ejercicios en cuestión. En este caso el accionista si obtuvo ingresos en años anteriores.

ISR-

	Concepto	2020	2021	2022	2023
	Base gravable	\$ 715,060.00	\$ 665,030.00	\$ 801,003.00	\$ 775,800.00
Menos:	Límite inferior de la tarifa anual	458,132.30	510,451.01	510,451.01	590,796.00
Igual:	Excedente del límite inferior	\$ 256,927.70	\$ 154,578.99	\$ 290,551.99	\$ 185,004.00
Por:	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	30.00 %	30.00 %	30.00 %	30.00 %
Igual:	Impuesto marginal	\$ 77,078.31	\$ 46,373.70	\$ 87,165.60	\$ 55,501.20
Más:	Cuota fija	85,952.92	95,768.74	234,993.95	110,842.74
Igual:	ISR	\$ 163,031.23	\$ 142,142.44	\$ 322,159.55	\$ 166,343.94

Tasas

	Concepto	2020	2021	2022	2023

	ISR	\$163,031.23	\$ 142,142.44	\$ 322,159.55	\$ 166,343.94
Entre:	Base gravable para determinar tasa	715,060.00	665,030.00	801,003.00	775,800.00
Igual:	Tasas	0.2279	0.2137	0.4021	0.2144

Tasa promedio

	Concepto	Importe
	Tasa 2024	0.0937
Más:	Tasa 2023	0.2144
Más:	Tasa 2022	0.4021
Más:	Tasa 2021	0.2137
Más:	Tasa 2020	0.2279
Igual:	Suma de tasas	1.1518
Entre:	Cinco	5
Igual:	Tasa promedio	0.2303

Como la tasa 2024 es menor a la promedio, se toma esta para obtener el impuesto.

ISR sobre ganancia no acumulable

	Concepto	Importe
	Ganancia no acumulable	\$ 796,945.55
Por:	Tasa 2024	0.0937
Igual:	ISR sobre ganancia no acumulable	\$ 74,699.43

A los ingresos acumulables del ejercicio, incluida la ganancia acumulable, se les resta el total de las deducciones personales con que cuente el contribuyente, para obtener la base gravable del ejercicio y aplicarle la tarifa anual del ISR.

ISR del ejercicio sobre ingresos acumulables

	Concepto	Total
	Ganancia acumulable	\$ 159,389.11
Igual:	Base gravable	\$ 159,389.11
Menos:	Límite inferior de la tarifa anual	133,536.08
Igual:	Excedente del límite inferior	\$ 25,853.03
Por:	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	16.00 %

Igual:	Impuesto marginal	\$4,136.48
Más:	Cuota fija	10,723.55
Igual:	ISR del ejercicio sobre ingresos acumulables	\$ 14,860.03

El total del ISR del ejercicio se conforma por la suma del ISR sobre ingresos no acumulables más el de los acumulables.

Total del ISR a cargo del ejercicio

	Concepto	Importe
	ISR del ejercicio sobre ingresos acumulables	\$ 14,860.03
Más:	ISR sobre ganancia no acumulable	74,699.43
Igual:	Total del ISR a cargo del ejercicio	\$ 89,559.47

Contra el impuesto de pueden acreditar los dos pagos provisionales efectuados en el ejercicio, a la federación y a la entidad federativa.

ISR a pagar (favor) del ejercicio

	Concepto	Importe
	Total del ISR a cargo del ejercicio	\$ 89,559.47
Menos:	Pago provisional a la entidad federativa	47,816.73

Menos:	ISR a pagar a la federación	41,822.59
Igual:	ISR a pagar (favor) del ejercicio	-\$ 79.85

ISAI para la empresa

Dependiendo de la entidad federativa donde se ubique el inmueble, la persona moral podría estar obligada a pagar el impuesto correspondiente por la adquisición de este. Por ejemplo, en la Ciudad de México, el Código Fiscal para el Distrito Federal, ahora CDMX (CFDF) establece que tanto personas físicas como morales que adquieran inmuebles, ya sea terreno, construcciones, o ambos, deben pagar este impuesto. La adquisición incluye, entre otros supuestos, las aportaciones a asociaciones o sociedades (arts. 112 y 115, fracc. I, CFDF).

Para calcular el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), se utiliza como base el valor determinado por un avalúo, según el artículo 118 del CFDF.

Ejemplo práctico

Siguiendo con el ejemplo anterior, si el avalúo del inmueble es de \$ 11,000,000.00 la empresa deberá calcular el ISAI con base en la tabla del artículo 113 del CFDF, vigente para el ejercicio 2024:

Tarifa para el cálculo del ISAI 2024

	Límite inferior	Límite superior	Cuota fija	Factor de aplicación sobre el excedente de límite inferior
A	\$0.12	\$ 123,988.81	\$ 300.60	0.01537
B	\$123,988.82	\$ 198,382.03	\$ 1,803.36	0.03272
C	\$198,382.04	\$ 297,572.76	\$ 3,723.46	0.04276
D	\$297,572.77	\$ 595,145.67	\$ 7,068.20	0.04988
E	\$595,145.68	\$ 1,487,864.15	\$ 18,774.71	0.05543
F	\$1,487,864.16	\$ 2,975,728.34	\$ 57,786.53	0.06054
G	\$2,975,728.35	\$ 5,732,476.11	\$ 128,817.18	0.06567
H	\$5,732,476.12	\$ 14,928,323.92	\$ 271,589.16	0.06829

I	\$14,928,323.93	\$ 27,529,938.63	\$ 766,209.23	0.06888
J	\$27,529,938.64	\$ 55,059,877.21	\$ 1,451,523.25	0.0695
K	\$55,059,877.22	En adelante	\$ 2,960,439.21	0.07551

ISAI a pagar

	Concepto	Importe
	Valor del inmueble conforme al avalúo	\$ 11,000,000.00
Menos:	Límite inferior	5,732,476.12
Igual:	Excedente del límite inferior	\$5,267,523.88
Por:	Factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior	0.06829
Igual:	Impuesto marginal	\$ 359,719.21
Más:	Cuota fija	271,589.16
Igual:	ISAI a pagar	\$ 631,308.37

Activo fijo para la empresa

-Por su parte, la compañía debe adoptar el inmueble como parte de su activo fijo tomando como fecha de adquisición la correspondiente a su aportación, y comenzar a depreciarlo a partir del mes completo de su uso. Para ello, debe considerarse que solo es susceptible de depreciación la parte correspondiente a la construcción:

Depreciación actualizada del ejercicio

	Concepto	Importe
	Fecha de adquisición	02/07/24
	MOI de la construcción	\$ 5,806,900.00
Por:	Tasa de depreciación	5 %
Igual:	Depreciación anual	\$ 290,345.00
Entre:	Doce	12
Igual:	Depreciación mensual	\$ 24,195.42
Por:	Meses completos de uso en el ejercicio (agosto - diciembre)	5
Igual:	Depreciación del ejercicio	\$ 120,977.08
Por:	Factor de actualización	1.0028

Igual:	Depreciación actualizada del ejercicio	\$ 121,315.82
--------	--	---------------

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del último mes de la primera mitad del periodo de utilización en el ejercicio (septiembre 2024)	135.103
Entre:	INPC del mes de aportación (julio 2024)	134.721
Igual:	Factor de actualización	1.0028

Nota: INPC estimados

Cuando la empresa enajene el inmueble, debe calcular por su parte la ganancia o pérdida; suponiendo que en marzo de 2030 se vende el activo, se tendría el siguiente resultado:

Depreciación mensual

	Concepto	Importe
	MOI	\$ 5,806,900.00
Por:	Por ciento de depreciación	5 %
Igual:	Depreciación anual	\$ 290,345.00
Entre:	Doce	12
Igual:	Depreciación mensual	\$ 24,195.42

Depreciación acumulada a diciembre 2029

	Concepto	Importe
	Depreciación mensual	\$ 24,195.42
Por:	Meses completos de uso acumulados desde que se comenzó a utilizar el bien y hasta el último mes del ejercicio anterior a la enajenación	65
Igual:	Depreciación acumulada a diciembre 2029	\$ 1,572,702.08

Saldo pendiente por depreciar a diciembre 2029 actualizado

	Concepto	Importe
	MOI	\$ 5,214,800.00
Menos:	Depreciación acumulada a diciembre 2029	1,572,702.08
Igual:	Saldo pendiente por deducir	3,642,097.92
Por:	Factor de actualización	1.0935
Igual:	Saldo pendiente por depreciar a diciembre 2029	\$ 3,982,634.07

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del último mes de la primera mitad del periodo de utilización (enero 2030)	147.3255143
Entre:	INPC del mes de adquisición (julio 2024)	134.721
Igual:	Factor de actualización	1.0935

Nota: INPC estimado

Ganancia (pérdida) fiscal por enajenación de activo

	Concepto	Importe
	Precio de venta del inmueble	\$ 7,000,000.00
Menos:	Saldo por depreciar a diciembre 2029 actualizado	3,982,634.07
Igual:	Ganancia (pérdida) fiscal por enajenación de activo	\$ 3,017,365.93

Por separado se determina la ganancia por la venta del terreno, ya que este no se deprecia y solo se actualiza.

MOI actualizado

	Concepto	Importe
	MOI	\$ 5,193,100.00
Por:	Factor de actualización	1.0963
Igual:	MOI actualizado	\$ 5,693,195.53

Factor de actualización

	Concepto	Importe
	INPC del mes de enajenación (marzo 2030)	147.707
Entre:	INPC del mes de adquisición (julio 2024)	134.721
Igual:	Factor de actualización	1.0963

Ganancia (pérdida) fiscal por venta de terreno

	Concepto	Importe
	Precio de venta	\$ 6,204,000.00
Menos:	MOI actualizado	5,693,195.53
Igual:	Ganancia (pérdida) fiscal por venta de terreno	\$ 510,804.47

Las aportaciones en especie, como bienes muebles o inmuebles, implican transferencias de propiedad a la sociedad y deben ser valoradas adecuadamente, con aspectos fiscales específicos tanto para la sociedad como para el accionista.

El tratamiento fiscal varía según el tipo de bien aportado y requiere una correcta valoración y registro tanto en la contabilidad como en el acta de asamblea.

En el caso de aportaciones en especie, el accionista debe reconocer la enajenación del bien y calcular el ISR correspondiente, lo que demuestra la complejidad del proceso y la importancia de un manejo detallado y preciso de las aportaciones de capital.